



# Ajustes da Lei 16.402/16

## Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
URBANISMO E  
LICENCIAMENTO

Apoio:



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
PESSOA COM  
DEFICIÊNCIA

**2014**

- **Entra em vigor o atual Plano Diretor Estratégico**
- **Grandes inovações de conceitos**
- **Evolução nas premissas do novo urbanismo**
- **Propõe um desenvolvimento mais humano e sustentável da cidade.**

- **Entra em vigor a atual Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, popularmente conhecida como Lei de Zoneamento.**
- **Estabelece regras para a aplicação dos objetivos e diretrizes do Plano Diretor Estratégico**

**2016**

## POR QUE AJUSTAR?

---

Quando da regulamentação da Lei 16.402/16 já foi possível observar que a utilização de conceitos tão inovadores quando aplicados ao lote precisavam de ajustes apontavam a necessidade de ajustes.

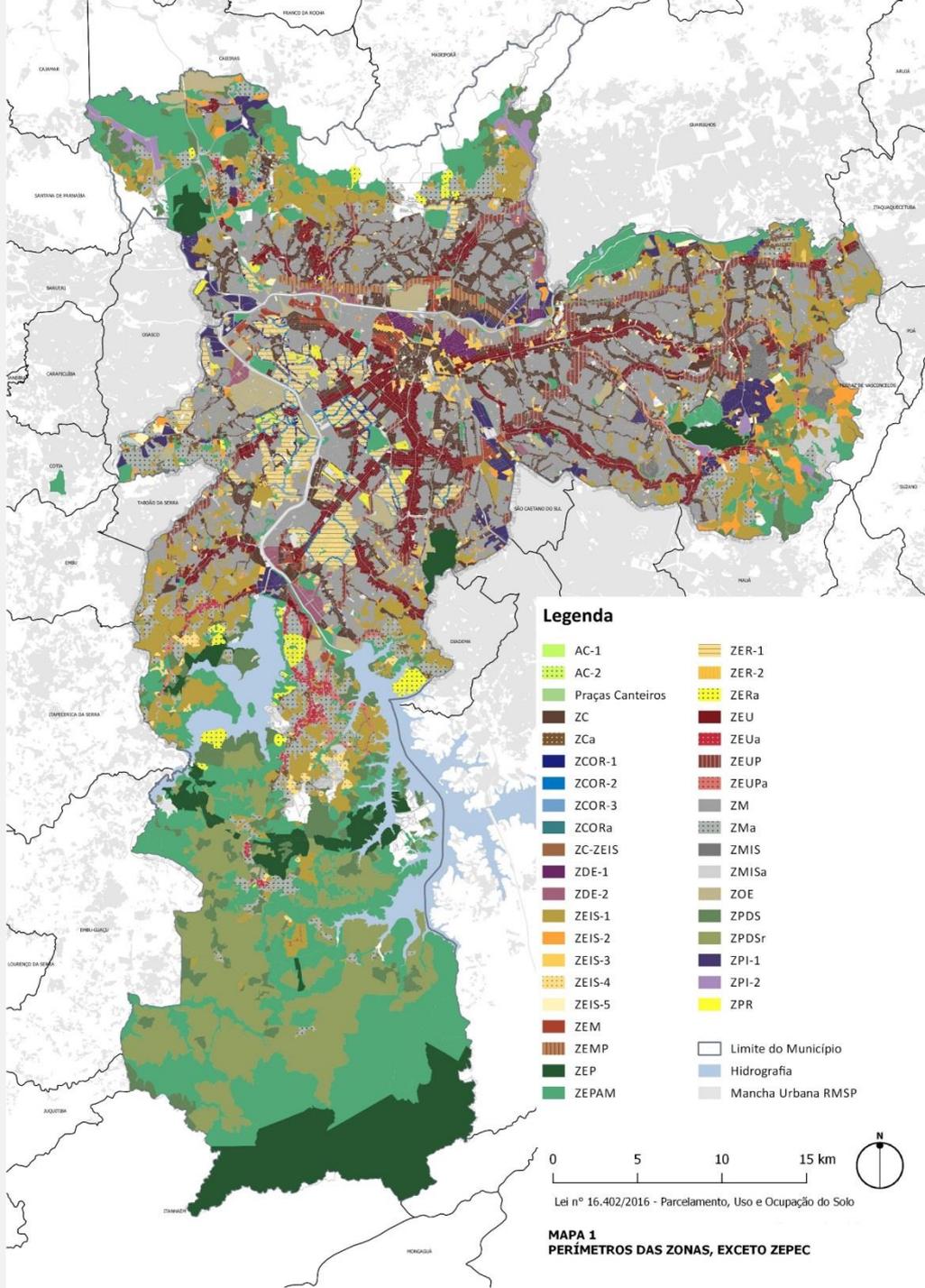
Após um ano de aplicação da LPUOS, confirmou-se que estes ajustes eram imprescindíveis. Além disso, as áreas técnicas de licenciamento apontaram dispositivos que estão gerando ambiguidades, insegurança jurídica e dificuldades para o munícipe e os técnicos do licenciamento.

Desta forma vimos como necessário um projeto de lei que preserve as conquistas urbanísticas do PDE, mas permita maior liberdade de soluções de projeto e que estimule o setor produtivo, dando conta da multiplicidade de demandas de seus habitantes e não impondo um único modelo urbanístico.



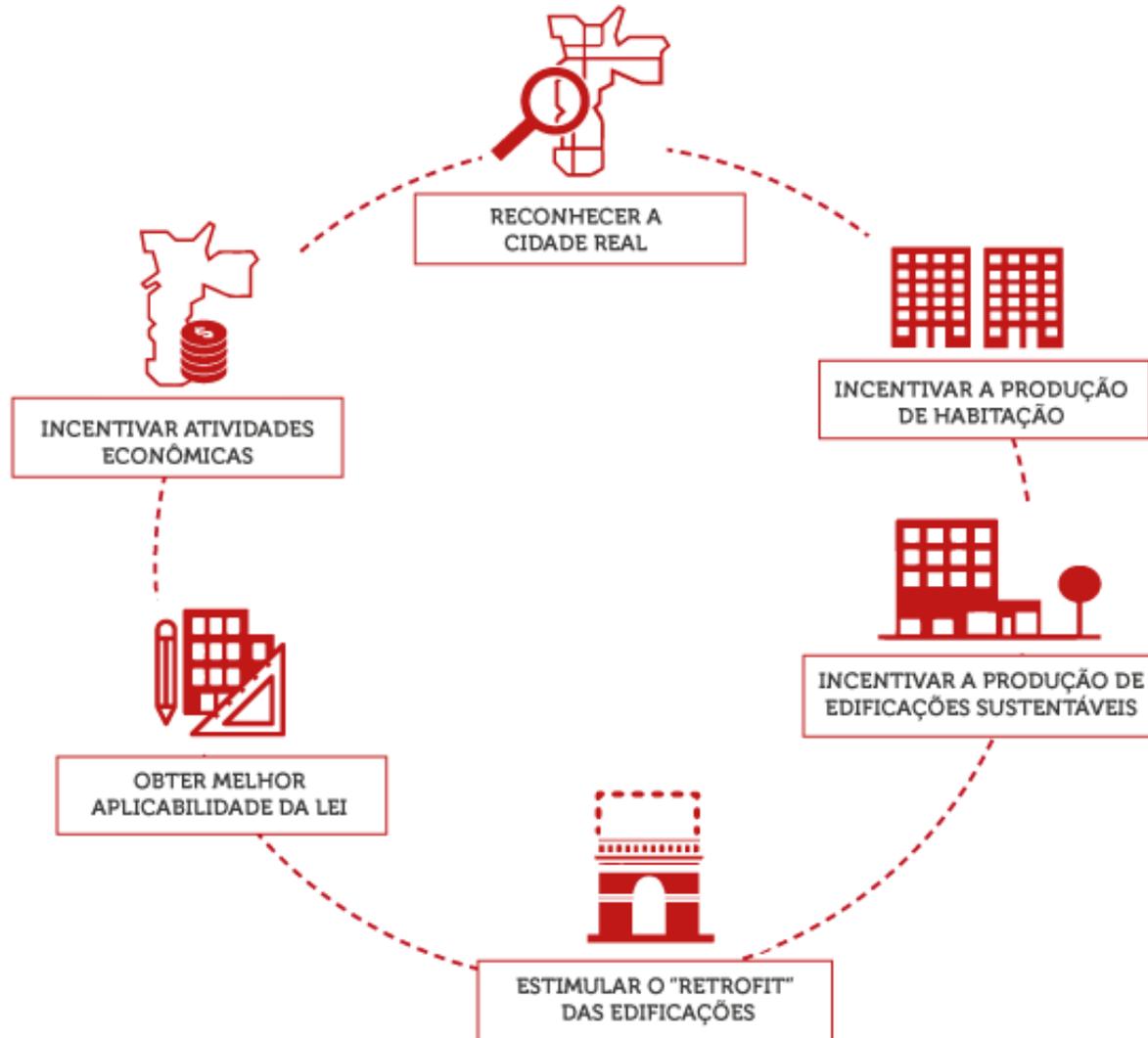
## PREMISSAS

- Mantidas as zonas de uso aprovadas na Lei 16.402/16;
- Mantidos os Coeficientes de Aproveitamento que determinam o quanto pode ser edificado no lote aprovados na Lei;
- Mantidas as Taxas de Ocupação que determinam o quanto poder ser ocupado no lote.



# OBJETIVOS DAS PROPOSIÇÕES DOS AJUSTES À LEI 16.402, de 2016

---

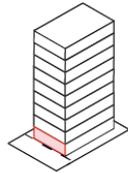


# RECONHECER A CIDADE REAL

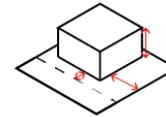
## VIABILIZAR E ESTIMULAR REFORMAS E RETROFIT

Adequação dos parâmetros à situação de reforma de edificações regulares existentes, com ou sem ampliação de área, mudança do uso instalado, e requalificação da edificação.

### PROPOSTA



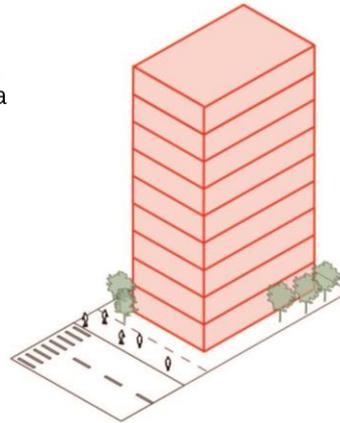
✓ Dispensa:  
Dispensa da obrigatoriedade  
de atendimento a fachada ativa



✓ Aceita:  
recuos, taxa de  
permeabilidade  
do lote e de  
ocupação existentes



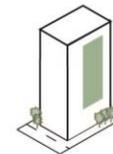
✓ Dispensa:  
Doação de área para  
alargamento de calçada  
quando implicar em demolição



✓ Permite:  
Alteração do uso,  
permitido na zona



✓ Dispensa:  
Lote Máximo,  
desde que não ocorra  
anexação de novo lote

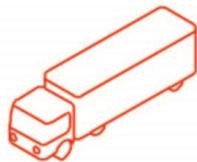


✓ Dispensa:  
Quota Ambiental

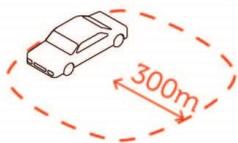
# RECONHECER A CIDADE REAL

## VIABILIZAR E ESTIMULAR REFORMAS E RETROFIT

Retrofit é uma modalidade de reforma com foco na revitalização, requalificação e modernização das edificações existentes e suas instalações, com ou sem aumento de área ou mudança de uso, aplicada a edificações antigas tombadas ou não.



Dispensa reserva de vaga inclusive para carga e descarga em retrofit



Permite o atendimento de vagas por locação de imóvel num raio de 300 metros



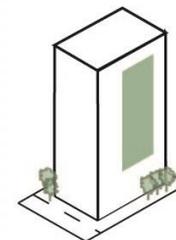
Dispensa a exigência de vagas, para lotes situados nos "calçadões"



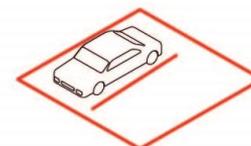
Dispensa a exigência de vagas, para lotes situados no perímetro da Operação Urbana Centro



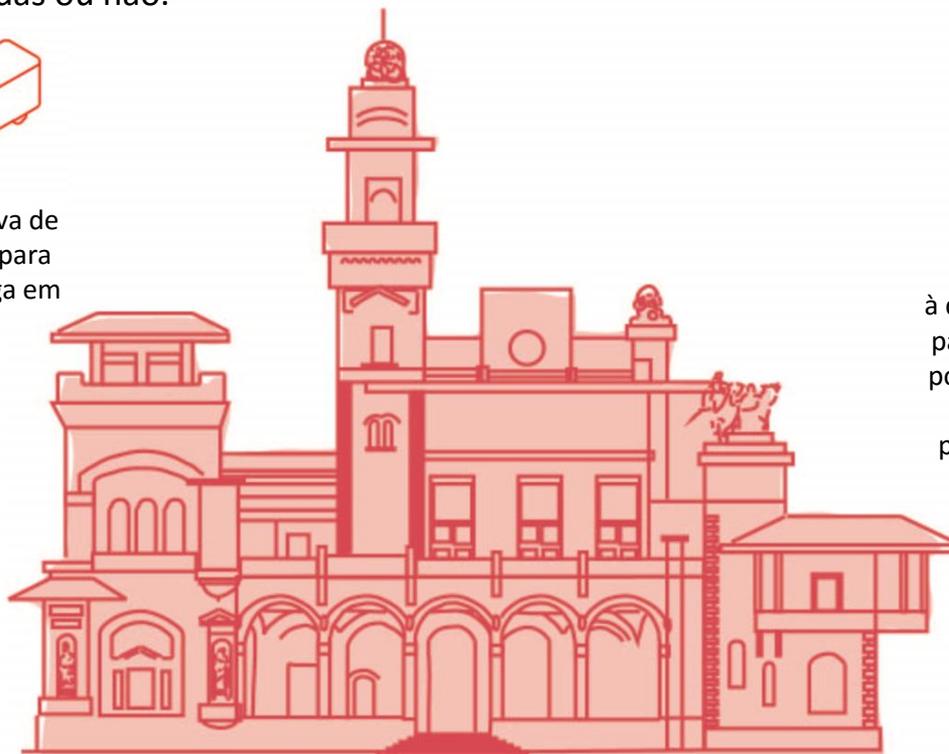
Dispensa a exigência de vagas, para lotes com até 10 (dez) metros de testada



Dispensa: à quota ambiental, à cota-parte máxima de terreno por unidade habitacional, ao alargamento do passeio, e às dimensões máximas do lote



Número de vagas mínimo, inclusive na mudança de uso, será calculado sobre a área construída computável total

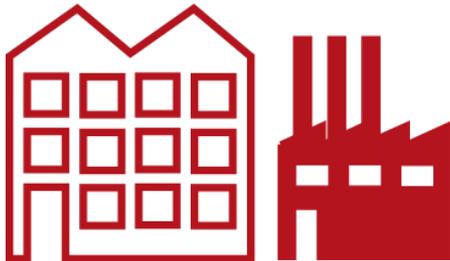


# RECONHECER A CIDADE REAL

## ZEIS

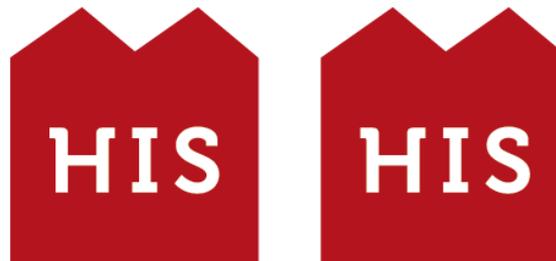
### ZEIS 3

Em ZEIS 3 os imóveis já edificados em funcionamento com uso regularmente instalado ficam desobrigados da destinação de HIS admitindo-se reforma com acréscimo de área até o coeficiente de aproveitamento máximo.



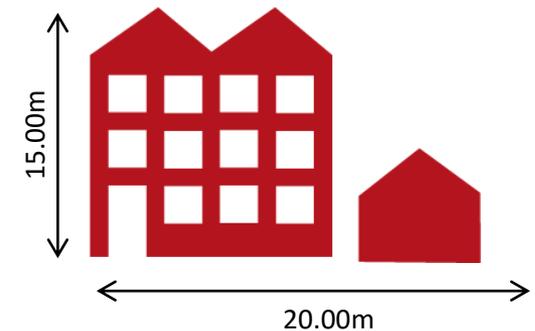
### ZEIS 1, ZEIS 2, ZEIS 3 e ZEIS 4

Nas ZEIS1, ZEIS 2, ZEIS 3 e ZEIS 4, quando o agente produtor público ou privado optar por executar apenas HIS, o percentual mínimo obrigatório para atendimento de HIS 1, poderá ser igual a 50%.



### ZEIS frontantes à ZER

Os lotes localizados em zonas de uso ZEIS frontantes às zonas de uso ZER deverão observar o gabarito de altura máxima das edificações de 15m (quinze metros), numa faixa de 20m (vinte metros), medida paralelamente ao alinhamento da via que faz frente com a ZER.



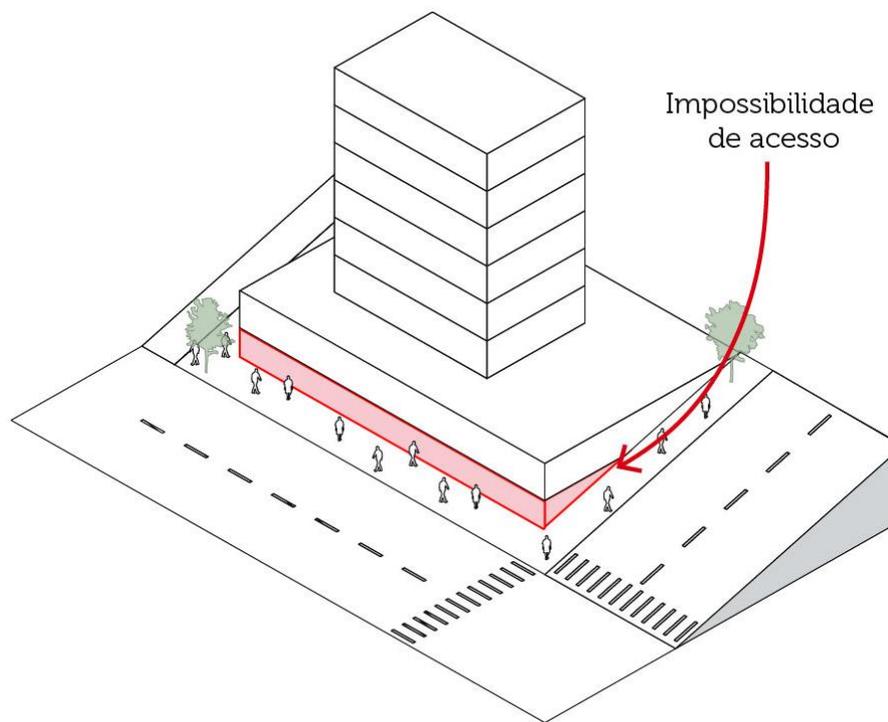
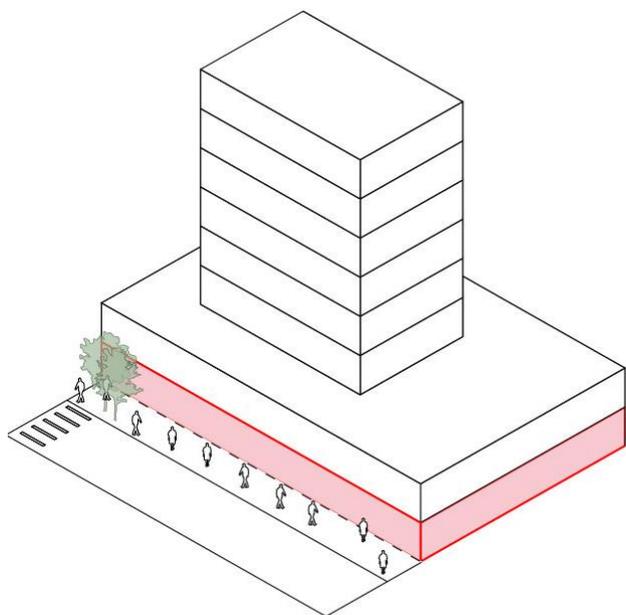
# MELHORAR A APLICABILIDADE

## FACHADA ATIVA

**DIRETRIZ PDE:** Estimular o comércio e os serviços locais, especificamente os instalados em fachadas ativas, com acesso direto e abertura para o logradouro (inciso XII do art. 27)

### SITUAÇÕES IMPOSSÍVEIS

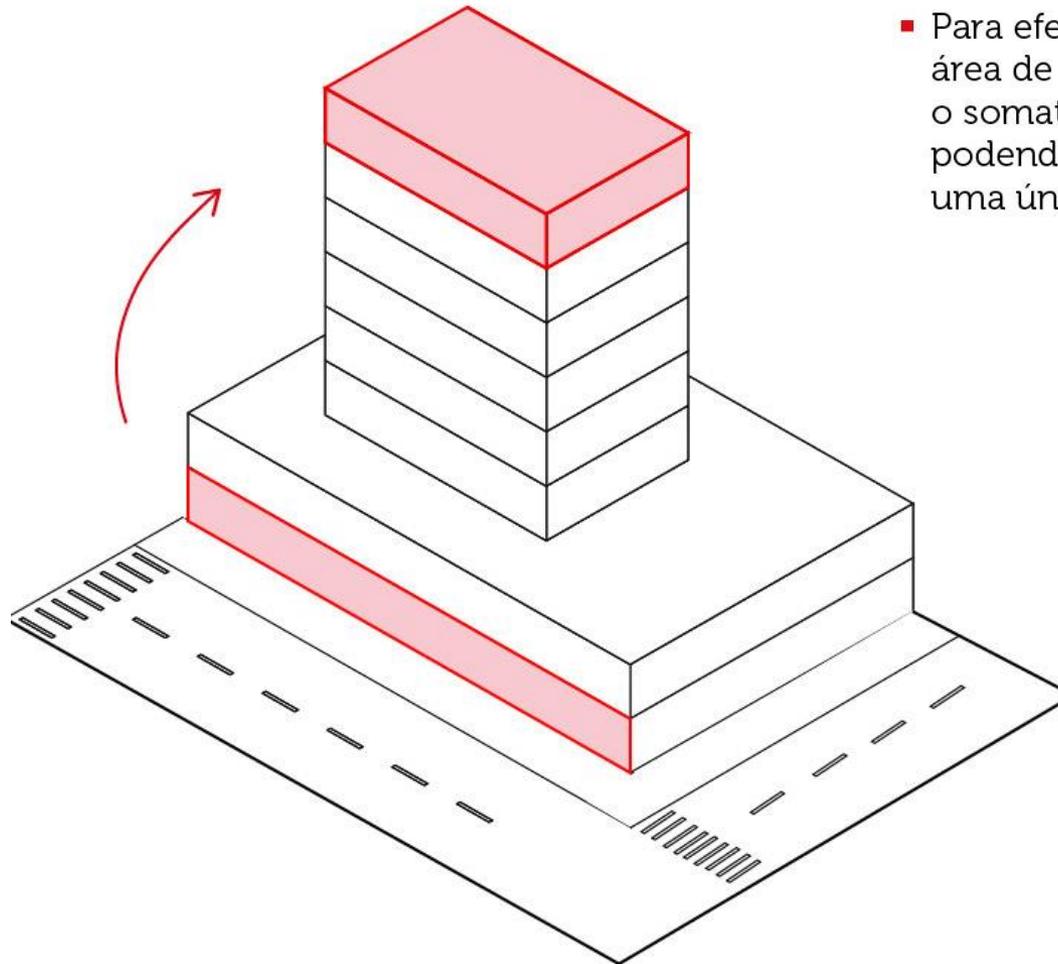
- Largura de via menor que 8.00m onde o uso não é permitido
- Lotes com grande acividade ou declividade que impede o acesso



# MELHORAR A APLICABILIDADE

## FACHADA ATIVA

### PROPOSTA



- Para efeitos do incentivo em área de construção não computável, o somatório de todas as testadas, podendo estar concentrada em uma única frente do lote.

# MELHORAR A APLICABILIDADE

## DOAÇÃO DE CALÇADA

A doação de área para alargamento de calçada está sujeita a um processo complicado, cuja simplificação depende da alteração de legislação federal.

16.402/16



## PROPOSTA

A Instituição de Servidão garante o caráter público da calçada, e tem um processo mais ágil.



# MELHORAR A APLICABILIDADE

## SITUAÇÕES EM LARGURA DE VIA ESTREITA

Durante o período de aplicação da lei verificamos vários projetos com proposta de acesso de veículos em vias estreitas, sem largura suficiente para comportar o tráfego de veículos gerados pelos usos mistos incentivados

### PROPOSTA

Apenas permitir edificações sem limite de gabarito em vias com largura acima de 12m.

▪ Gabarito de altura de 28,00m

▪ Sem limitação de gabarito

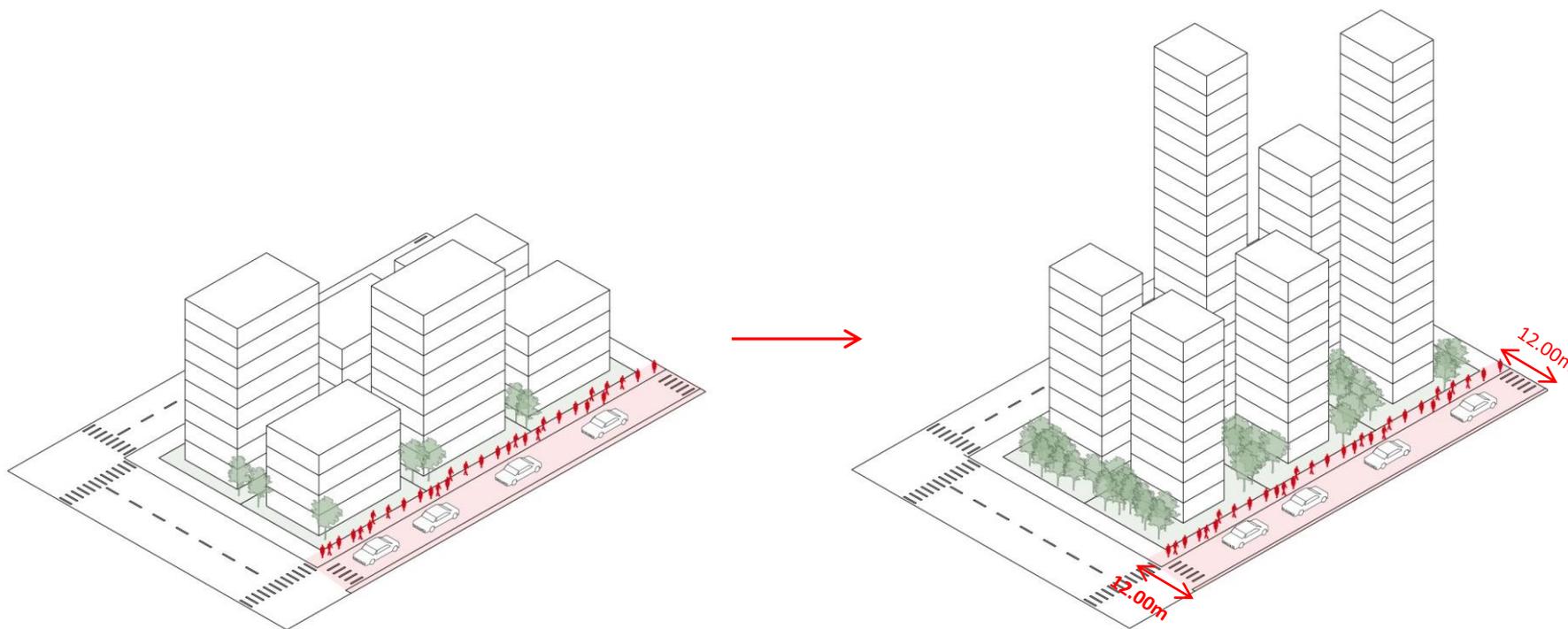


Diagrama 5 - Situações em largura de via estreita. Elaboração: SMUL, 2017

# MELHORAR A APLICABILIDADE

## QUOTA AMBIENTAL

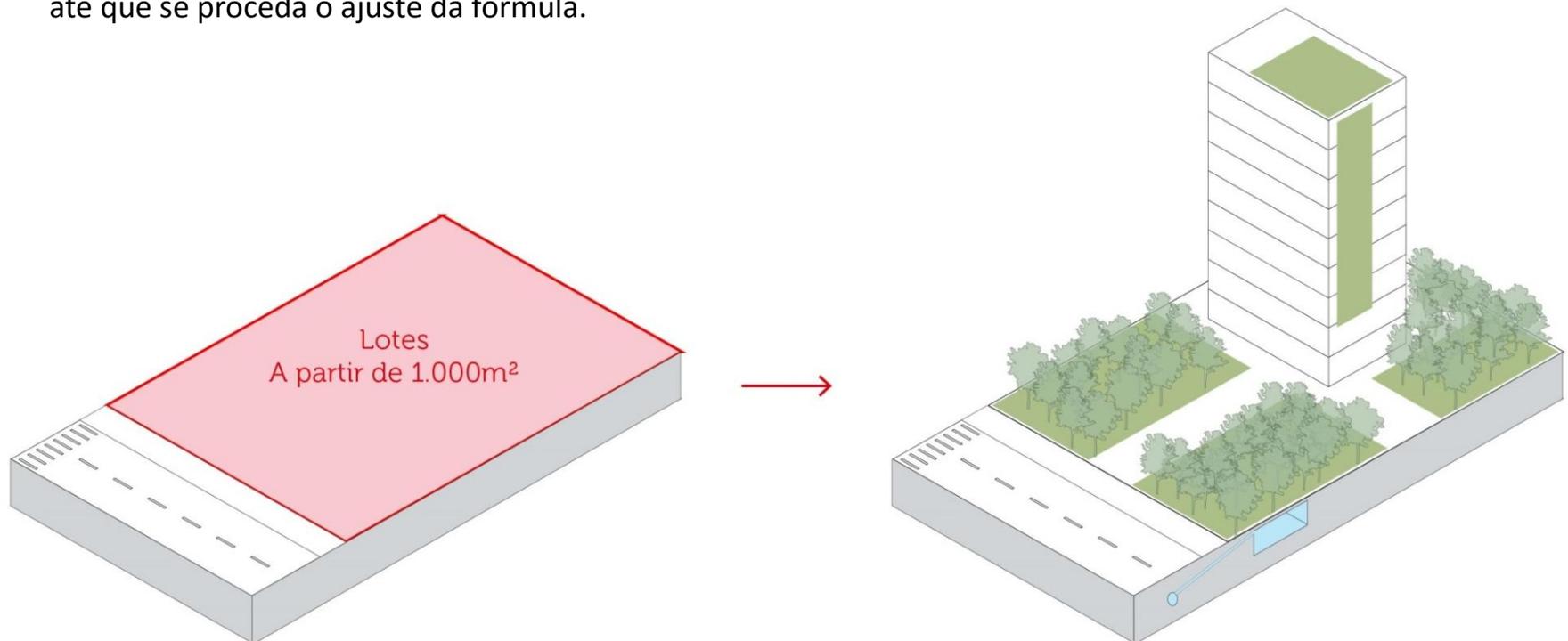
**Quota Ambiental:** novo e importante instrumento introduzido pela Lei 16.402/16, previsto para ser revisto a partir de 2 anos de implantação.

Verificamos neste ano de aplicação que:

- os lotes até 1000m<sup>2</sup> tem tido grande dificuldade em atender a Quota Ambiental, além das reformas
- alguns parâmetros na fórmula que tem induzido à instalação de grandes reservatórios no lote, em detrimento de área verde.

### PROPOSTA

Até a revisão da Quota ambiental a obrigatoriedade do seu atendimento se dê em lotes acima de 1000m<sup>2</sup>, até que se proceda o ajuste da fórmula.

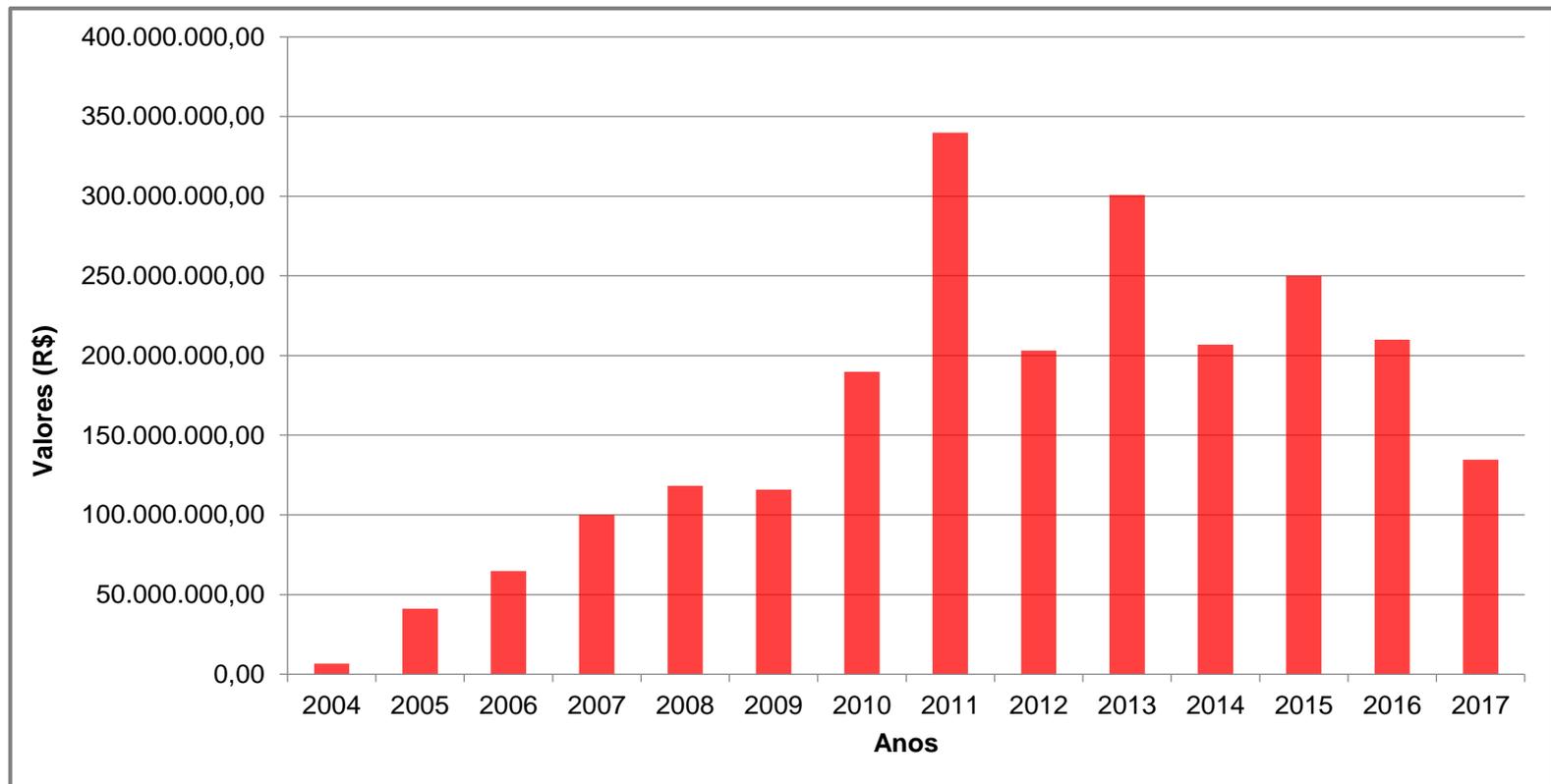


# INCENTIVAR A PRODUÇÃO DE HABITAÇÃO

## OUTORGA ONEROSA

Constatação da queda da arrecadação da outorga onerosa do direito de construir.

O melhor desempenho desde o início de sua aplicação deu-se em 2011, chegando a um acumulado de quase R\$ 500 milhões em valores corrigidos, e vem declinando anualmente pouco superando os R\$ 100 milhões em 2017.



# INCENTIVAR A PRODUÇÃO DE HABITAÇÃO

---

A base de cálculo para a Outorga Onerosa foi feita num período anterior a atual crise econômica

Disponibilizamos no site tabela com a simulação de vários lotes comparando os valores da OO na lei antiga e atualmente em vigor

Para poder comparar, utilizamos o CUB-Custo Unitário Básico- índice da Construção Civil na mesma época (em julho de 2014= R\$ 1.161,99):

## Lei Anterior

valor médio da OO por metro  
quadrado de terreno= **R\$ 445,59**  
Corresponde a **38%** do valor do CUB  
(em julho de 2014= R\$ 1.161,99)

## Lei Atual

valor médio da OO por metro  
quadrado de terreno= **R\$ 1.084,15**  
Corresponde a **93%** do valor do CUB

**Dentro do atual quadro econômico recessivo**, a tendência de queda da arrecadação da OO traz grave redução de recursos destinados ao Fundo de Desenvolvimento Urbano-FUNDURB, penalizando os investimentos da cidade e principalmente a camada da população mais carente.

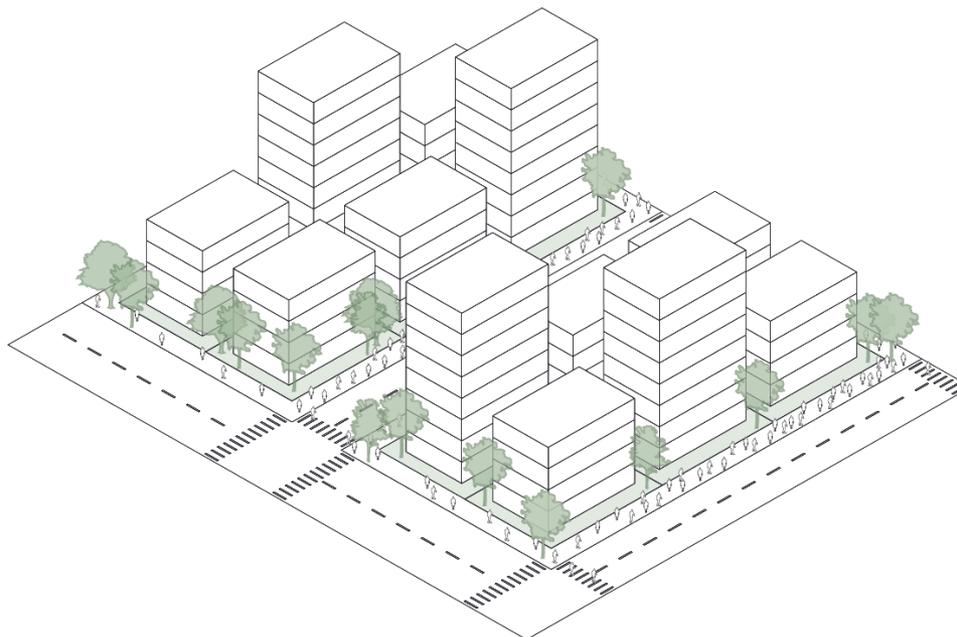
# INCENTIVAR A PRODUÇÃO DE HABITAÇÃO

## GABARITO

A limitação do gabarito, excetuada apenas nas ZEU e ZEIS tem desestimulado a produção de edificações, especialmente as habitacionais, pois:

- Tem o custo da edificação mais elevado, que é pago pelo consumidor final
- É de difícil implantação em terrenos acidentados, boa parte do nosso território
- Estabelece uma mesma tipologia para 83% do território, constituído por prédios baixos de no máximo 28m, ou 48m nas ZCs, (enquanto as ZEU ocupam apenas 14% da área), impedindo a diversidade de tipologias

**§2º do artigo 374 do PDE:** A revisão da LPUOS poderá definir limites de gabarito, de número de pavimentos diferente do estabelecido nesta lei.

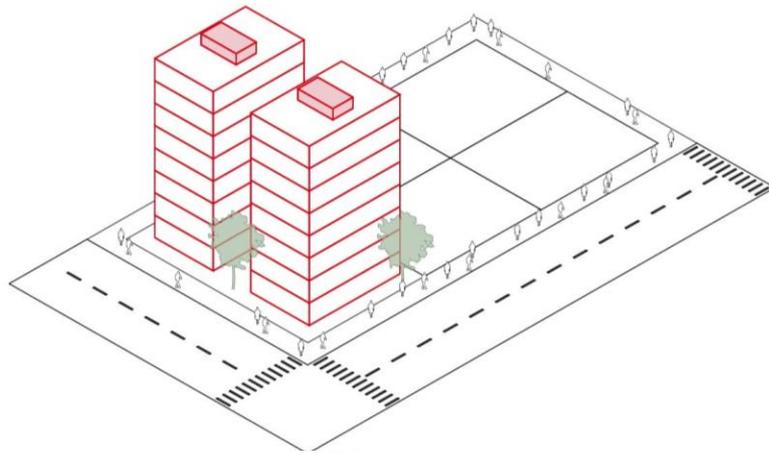


# INCENTIVAR A PRODUÇÃO DE HABITAÇÃO

## GABARITO

### COMPARATIVO DE CUSTOS

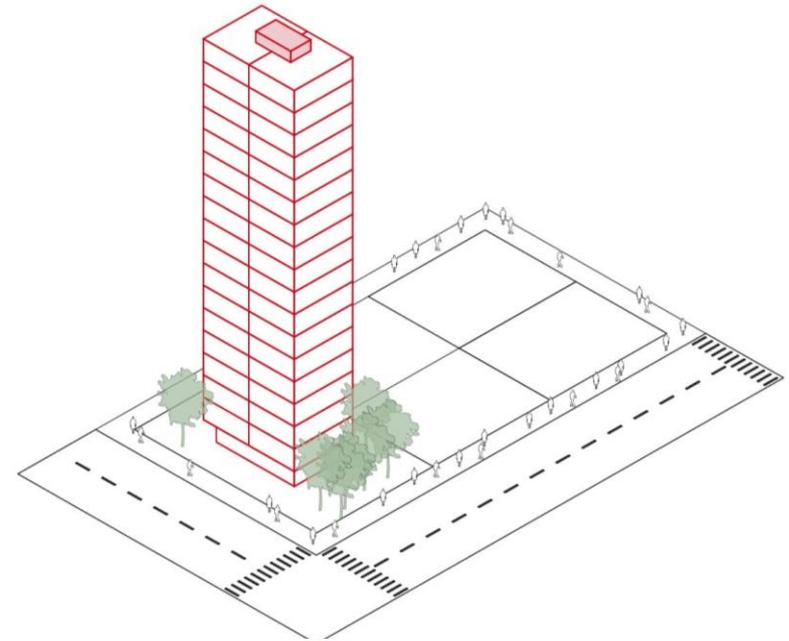
#### ▪ 2 TORRES



Maior Infraestrutura —→  Maior custo do imóvel para o consumidor final

- Dois conjuntos de fundação
- Dois conjuntos de escadas
- Dois conjuntos de elevadores
- Dois conjuntos de casa de máquinas
- Dois conjuntos de caixa d'água
- Menor aproveitamento dos subsolos, devido dois conjuntos de pilares das torres

#### ▪ 1 TORRE



Menor Infraestrutura —→  Menor custo do imóvel para o consumidor final

- Um conjunto de fundação
- Um conjunto de escadas
- Um conjunto de elevadores
- Um conjunto de casa de máquinas
- Um conjunto de caixa d'água
- Maior aproveitamento dos subsolos

# INCENTIVAR A PRODUÇÃO DE HABITAÇÃO

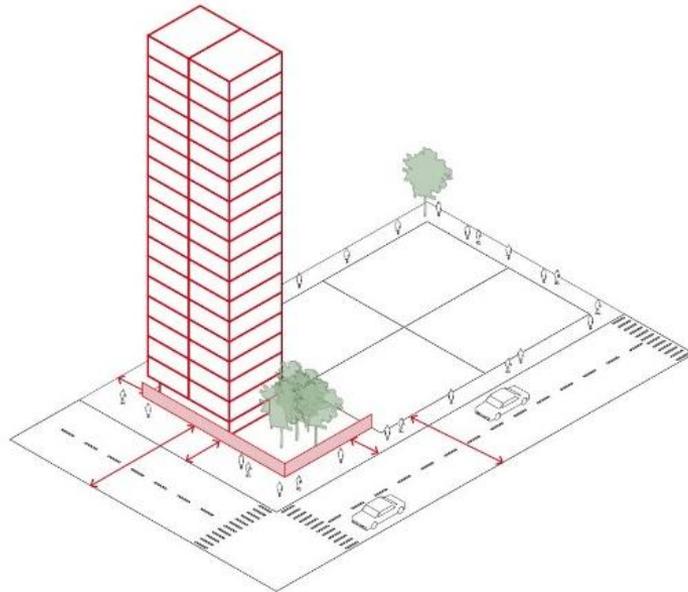
## CONDIÇÕES PARA LIBERAÇÃO DE GABARITO

Os lotes estejam situados em:

- Macroáreas de Urbanização Consolidada ou de Qualificação da Urbanização da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana;
- Vias com largura igual ou superior a 12m;
- Não estejam localizadas em quadras lindeiras a ZER ou ZCOR e;

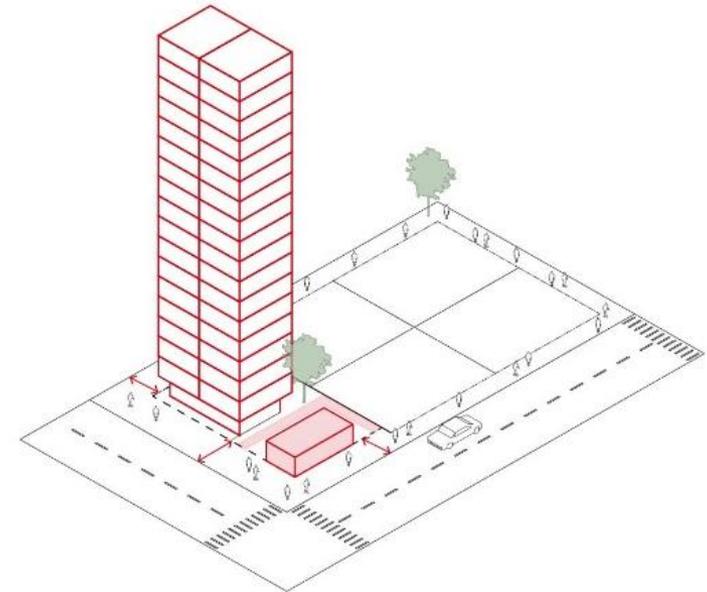
Ainda:

### ▪ Residencial (R)



- Largura de via maior ou igual a 12,00m
- Limitação de muros vedados para permeabilidade visual
- Alargamento do passeio público para 5,00m

### ▪ Usos não residenciais (nR)



- Fachada ativa ou fruição pública
- Alargamento do passeio público para 5,00m

# INCENTIVAR A PRODUÇÃO DE HABITAÇÃO

## GABARITO

### PARA ZM E ZC

CA BÁSICO = 1

CA MÁXIMO = 2

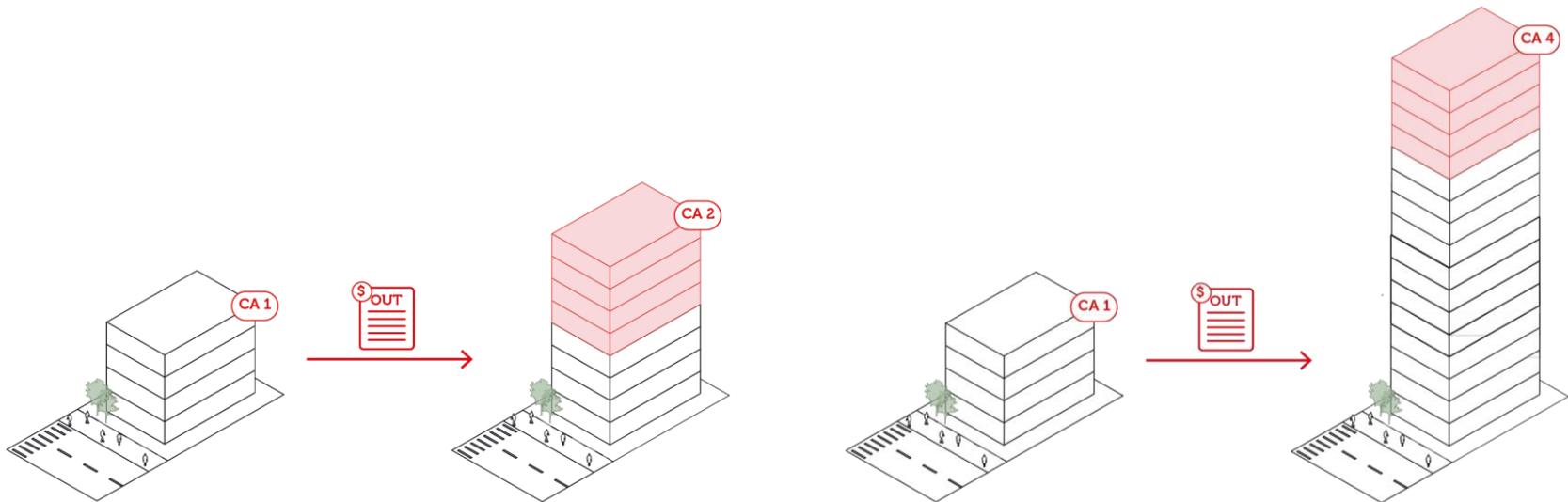
OUTORGA MAIS CARA

### PARA O EIXO:

CA BÁSICO = 1

CA MÁXIMO = 4

OUTORGA MAIS BARATA



**CONSIDERANDO QUE NOS EIXOS SE PODE CONSTRUIR O DOBRO QUE NAS ZMs E A OUTORGA É MAIS BARATA, NÃO HAVERÁ DESESTÍMULO NAS CONSTRUÇÕES NOS EIXOS.**

# INCENTIVAR AS ATIVIDADES ECONÔMICAS

---

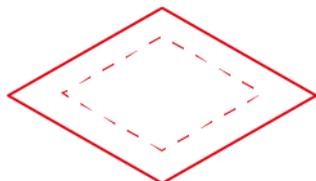
Além das propostas já expostas:

- Desconto na OO
- Liberação condicionada do gabarito
- Facilitar a mudança de uso, a reforma com ampliação de área e o retrofit das edificações existentes

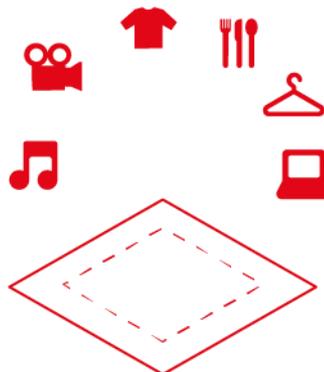
## ESTAMOS PROPONDO:



**Complexos hospitalares:**  
possibilidade de aumento das áreas técnicas consideradas não computáveis



**Viabilização da implantação de atividades comerciais** com depósito em áreas de terreno até 40.000<sup>2</sup> (Logística, etc)



**A permissão de shopping center em terrenos até 40.000m<sup>2</sup>**, sem a obrigatoriedade do parcelamento do solo



**Novos incentivos** para escola e hospitais

# INCENTIVAR SOLUÇÕES SUSTENTÁVEIS NAS NOVAS EDIFICAÇÕES

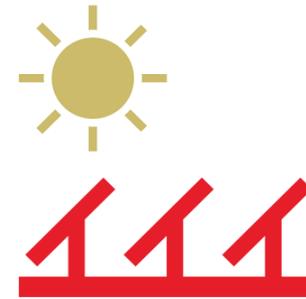
---

Procuramos fazer com que a lei incluísse soluções sustentáveis de forma a permitir e incentivar os avanços que preconizam os estudiosos das melhores práticas mundiais.

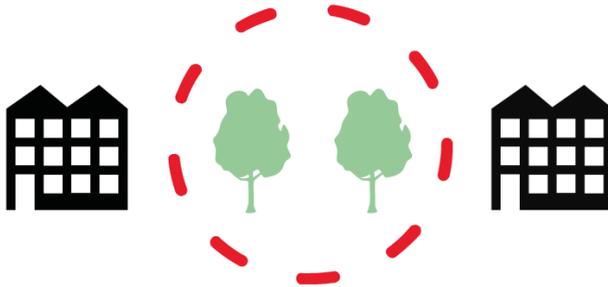
Assim estamos promovendo incentivos através de desconto na OO (limitados a no máximo 15%) para edificações que contemplem:



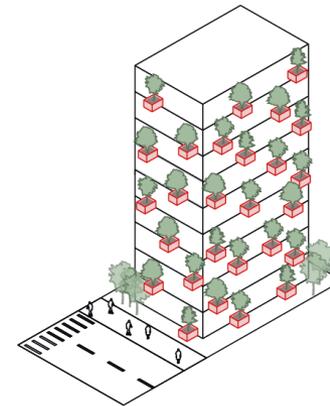
Pré-tratamento de esgoto



Fizer uso de cogeração de energia limpa como fotovoltaica, solar



Apresente inovações tecnológicas no projeto arquitetônico e que obtenha certificação específica de sustentabilidade para qualquer uso



Implante arborização vertical

# HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - HOLANDA

---



Arq. Stefano Boeri

[gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br](http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br)



Apoio:

